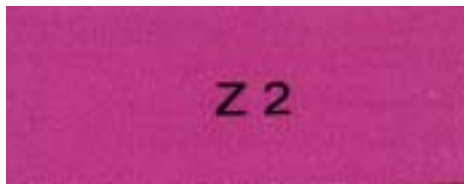


Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

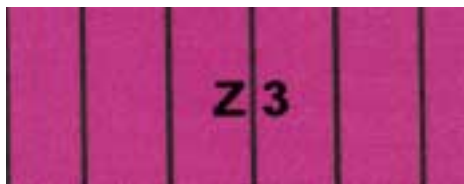
Gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren

Artikel 11. Zeehavengebied type 2



Dit gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams havengebied als onderdeel van de haven op de linker- en rechter Scheldeoever ter hoogte van Antwerpen. Het behoort tot het havengebied, bedoeld in artikel 3, §1 van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens. In dit gebied zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die de realisatie van de bestemming op het oog hebben of die noodzakelijk zijn voor het functioneren van dit zeehavengebied. Ook de lagunering van baggerspecie is er toegelaten.

Artikel 12. Zeehavengebied type 3



Dit gebied wordt gereserveerd als zeehavengebied type 2. Het behoort tot het havengebied, bedoeld in artikel 3, §1 van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens.

Tot op de datum waarop een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een tweede getijdendok kunnen werken, handelingen en wijzigingen worden toegestaan die de leefbaarheid van het gebied garanderen. Dit betekent dat renovatiewerken aan privé-eigendommen en aan het openbaar en privaat domein kunnen worden toegelaten, alsook functiewijzigingen die gericht zijn op het functioneren van de woonkern. Tot renovatiewerken behoren beperkte verbouwingen en uitbreidingen van woningen en andere gebouwen. Nieuwbouw en het herbouwen van een gebouw kunnen echter niet worden toegestaan.

Artikel 13. Reservatiestrook voor buffer



In deze reservatiestrook wordt een buffer ingericht tussen de zeehavengebieden en de aanpalende gebieden.

De buffer heeft een gemiddelde breedte van 200 meter.

Minstens de buitenste 100 meter van die buffer grenzend aan de gebieden die de zeehavengebieden omgeven, worden gerealiseerd als onderdeel van een volwaardig alternatief voor het verlies van natuurwaarden in de betreffende speciale beschermingszone toegewezen in toepassing van de Richtlijn van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand. Enkel werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van leef- en woongebieden zoals bedoeld in de vermelde richtlijn, zijn toegelaten.

Het resterende deel van de buffer wordt aangelegd als een dijk waarin lijninfrastructuur, met name wegen voor alle vormen van verkeer en leidingen, kunnen worden geïntegreerd.

Werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot de aanleg van fietspaden en de aanleg van lokale ontsluitingswegen voor niet-industrieel verkeer op basis van bestaande dwarswegen, zijn in deze reservatiestrook toegelaten.

De buffer wordt ten laatste aangelegd wanneer op minder dan 500 meter van de uiterste grens van de binnenzijde van de reservatiestrook, langs de zijde van de zeehavengebieden, vergunde werken, handelingen, of wijzigingen worden uitgevoerd.

Deze bepaling geldt enkel voor de reservatiestrook voor buffer, die in overdruk op het zeehavengebied type 2 is aangebracht.

Het buitenste deel van de buffer kan evenwel sneller worden aangelegd in functie van de compensatie van het verlies van de natuurwaarden in de hoger vermelde speciale beschermingszone ten gevolge van de havenontwikkeling. De bij deze laatste werken vrijgekomen specie kan worden aangewend in het resterende deel van de buffer zonder dat op hetzelfde ogenblik de buffer volledig wordt gerealiseerd.

Eens de buffer is gerealiseerd, geldt voor het niet-benutte deel van de reservatiestrook de in grondkleur aangegeven bestemming.

Artikel 14. Zeehavengebied met tijdelijke agrarische bestemming



Dit gebied wordt gereserveerd als zeehavengebied type 2.

Met uitzondering van de aanleg van het buitenste deel van de buffer en de aanwending van de daarbij vrijgekomen specie, zoals bepaald in artikel 13, kan de bestemming slechts worden gerealiseerd voor het geheel of een gedeelte van het gebied na vaststelling van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan kan slechts ten vroegste worden vastgesteld in het jaar 2007.

In afwachting heeft het gebied een agrarische bestemming en zijn alle verbouwings- en uitbreidingswerken aan bestaande landbouwbedrijven, inclusief bedrijfswoningen, en aan bestaande woningen mogelijk volgens de normale stedenbouwkundige en andere regels die betrekking hebben op agrarisch gebied. Evenwel zijn nieuwbouw en het herbouwen van gebouwen niet toegestaan. De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven, al dan niet met bijhorende bedrijfswoningen, is niet toegelaten.

Artikel 15. Multimodale logistieke zone in zeehavengebied type 2.



Dit gebied is bestemd voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de vervoers- en expeditie sector met als activiteiten op- en overslag, voorraadbeheer, groupage, verpakking en fysieke distributie.

Dienstverlenende bedrijven, namelijk bedrijven met als activiteiten dataverwerking en communicatie, bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants zijn ook toegelaten, maar enkel voorzover ze complementair zijn met de andere bedrijven in het zeehavengebied en hun diensten aan die bedrijven verlenen. Indien noodzakelijk kan de huisvesting van bewakingspersoneel worden toege-

laten. Bedrijven voor de productie van goederen zijn niet toegelaten.

In dit gebied zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die de realisatie van de bestemming op het oog hebben of die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied.

Dit gebied behoort tot het havengebied, bedoeld in artikel 3, §1 van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens.

Artikel 16. Zone met veiligheidsoverdruk



In de gebieden met een veiligheidsoverdruk geldt de in grondkleur aangegeven bestemming. Evenwel kan de vestiging van hinderlijke inrichtingen die onderworpen zijn aan milieu-effectrapportage en/of veiligheidsrapportage worden onderworpen aan ruimtelijke voorwaarden die de veiligheid van het functioneren van de kerncentrale moeten garanderen.

Artikel 17. Koppingsgebied type 1.



Dit gebied is uitsluitend bestemd voor activiteiten die een buffering en/of koppeling teweegbrengen ten opzichte van het omgevende gebied. In dit gebied kunnen de bestaande woningen en de bestaande activiteiten (inclusief landbouwactiviteiten) behouden blijven.

Nieuwe inplantingen van woningen zijn niet toegelaten; vervanging, verbouwing en uitbreiding van bestaande woningen kan worden toegelaten. Aanleg of inrichting van bestaande infrastructuur voor de ontsluiting van het omgevende gebied zijn niet toegelaten.

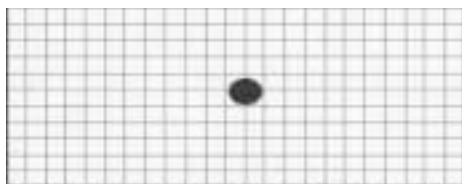
Toegelaten zijn nieuwe aanplantingen van recreatieve activiteiten, gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen en dienstwoningen, behorend bij deze functies voor zover deze functies complementair zijn met activiteiten in de omliggende gebieden, niet meer dan 50% van de totale terreinoppervlakte bezetten en geen afbreuk

doen aan de bufferende functie of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteit van het omgevende gebied.

In het koppelingsgebied dient een actieve landschapontwikkeling plaats te vinden; bestaande landbouwfuncties kunnen hierin worden geïntegreerd.

De Vlaamse regering kan bepalen dat vooraleer in het gebied werken en handelingen kunnen worden uitgevoerd een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient goedgekeurd te worden waarin de stedenbouwkundige aanleg van het gebied en de bijbehorende voorschriften betreffende de aard en inplanting van gebouwen en nutsvoorzieningen en de terreinbezetting worden vastgesteld. In dat geval kan ook het wijzigen van de functie van bestaande gebouwen, het inplanten van nieuwe functies en het vervangen van bestaande woningen pas na goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

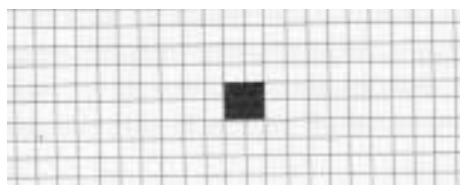
Artikel 18. **Reservatiestrook voor leefbaarheidsbuffer**



In deze reservatiestrook wordt een buffer ingericht om de woonkwaliteit van de woonkern Doel te bestendigen tot het reservatiegebied zeehavengebied type 2 (zeehavengebied type 3) wordt gerealiseerd.

Deze buffer bestaat uit een dijk met een hoogte van ongeveer 23 meter gemeten boven het maaiveld aan de zijde van de woonkern, eventueel verhoogd met een geluidswerende constructie.

Artikel 19. **Reservatiestrook voor leefbaarheidsbuffer type 2**



Deze reservatiestrook is bestemd om ingericht te worden als buffer om de woonkwaliteit van de woonkern Doel te bestendigen totdat het voor zeehavengebied type 2 gereserveerd gebied (zeehavengebied type 3) wordt gerealiseerd.

Deze buffer bestaat uit een dijk met een hoogte van ongeveer 23 meter gemeten boven het maaiveld aan de zijde van de woonkern, eventueel verhoogd met een geluidswerende constructie.

Deze buffer moet echter slechts worden aangelegd wanneer binnen 500 meter ten westen van de uiterste grens van deze reservatiestrook vergunde industriële activiteiten worden uitgevoerd. Het ophogen van het terrein tot op het niveau van het zeehavengebied type 2 is toegelaten vooraleer de buffer volledig wordt afgewerkt.

Artikel 20. **Zeehavengebied met tijdelijke bestemming valleigebied**



Dit gebied wordt gereserveerd als zeehavengebied type 2.

De bestemming kan slechts worden gerealiseerd voor het geheel of een gedeelte van het gebied na vaststelling van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan kan slechts ten vroeg-

ste worden vastgesteld in het jaar 2007.

In afwachting heeft het de bestemming valleigebied, zoals aangegeven in artikel 1, van bijlage IV.

Artikel 1. Valleigebieden



De agrarische gebieden met landschappelijke waarde die op de kaart zijn overdrukt met de letter V, hebben de bestemming 'valleigebied'. Daarin mogen alleen agrarische werken en handelingen worden uitgevoerd die het specifieke natuurlijke milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden

OVERIGE VOORSCHRIFTEN

Natuurgebied



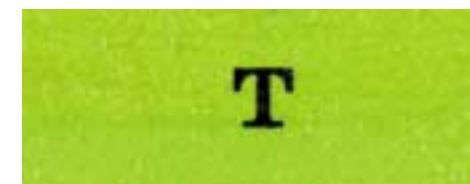
De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Rond het zeehavengebied ligt een kraal van grote gehelen natuur in ontwikkeling. Het grote geheel in het oostelijk deel van de Zuidelijke Groenzone bevat de belangrijkste huidige natuurwaarden.

Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten



Deze gebieden moeten in hun staat bewaard blijven wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. Hier zijn enkel de handelingen of werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

Bufferzone



De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overganggebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter



Agrarisch Gebied



Alle voorschriften van agrarisch gebruik blijven van toepassing